

Welche Zukunft hat die soziale Wohnungspolitik?

Die Wohnungspolitik ist ein Pfeiler der Sozialpolitik (Ulf Torgeresen nannte sie «*the wobbly pillar under the welfare state*»). Sie verfolgt zwei miteinander verbundene grundsätzliche Ziele: Erstens, dass die am wenigsten begüterten Familien auch adäquat wohnen können. So erlauben Subventionen für den Wohnungsbau (Objekthilfe) oder die Übernahme eines Teiles der Miete (Subjekthilfe), die Verbindung zu brechen, die sonst zwischen dem Wohnkomfort eines Haushaltes und seinem Einkommen bestehen würde. Zweitens sollten die Wohnbedingungen der Bevölkerung nicht von der Konjunkturlage abhängen. Um dieses Ziel zu erreichen, muss ein guter Teil des Wohnungsbestandes den Marktgesetzen entzogen werden. Man erreicht dies durch die Überwachung der Mieten und Hypothekarzinssätze, die Unterstützung des Wohnungsbaus oder auch mit einem Spar- und Kredit-system, das vom Wettbewerb der finanziellen Märkte isoliert wird (die deutschen «Bausparpläne» haben feste, marktunabhängige Zinssätze).

Durch die Lockerung der Mietzinsüberwachung, die Liberalisierung des Kreditwesens, die Verringerung des Anteils an öffentlichen und subventionierten Wohnungen und die allgemeine Schwächung der sozialen Wohnungspolitik verzichtet die Schweiz auf diese Sicherheits- und Stabilitätsziele im Wohnungswesen, wie mehrere europäische Länder es vor ihr gemacht haben. Ob man es aus ideologischer Überzeugung macht, um Reibungen und Verschwendungen zu vermindern, um den öffentlichen Sektor auf das Wesentliche zu reduzieren und der privaten Initiative und individuellen Verantwortung mehr Raum zu überlassen, oder ob man es unter dem Druck des internationalen Wettbewerbs macht, das Ergebnis ist immer dasselbe: Die Wohnbedingungen jedes Haushaltes werden mehr von seinem Einkommen und von der Konjunktur abhängen.

Volatile Märkte

Die unmittelbare konjunkturelle Umgebung des Wohnungsmarktes – die Kapital-, Boden-, Bau- und Immobilienmärkte – ist äusserst volatil. Akzeptiert man die Ansteckung des Wohnsektors durch diese volatilen Märkte, dann erlaubt man ihm, den konjunkturellen Zyklus zu verstärken, anstatt ihn zu stabilisieren. Grossbritannien hat die Mechanismen genau vorgezeigt: Infolge der Liberalisierung des Hypothekarkredites sind die Zinssätze stark gestiegen, was zahlreiche Haushalte unerträglichen finanziellen Lasten aussetzte und zwang, ihren Verbrauch massiv zu reduzieren, um ihre Schulden abzubauen, was wiederum die ganze Wirtschaft in die Rezession stürzte.

Paradoxerweise kann man nicht einmal von den privaten Investoren erwarten, dass sie

die neuen Freiheiten ausnützen und das Wohnungsangebot vergrössern. Der Wohnungsbau ging in jenen europäischen Ländern, deren Regierungen den Wohnungsbau am stärksten liberalisierten, am deutlichsten zurück: in Schweden von 6,8 Wohnungen für 1000 Einwohner im Jahre 1990 auf 1,3 Wohnungen im Jahre 1999, in Dänemark von 5,3 auf 2,9, in Finnland von 13,1 auf 5,8, in den Niederlanden von 6,5 auf 5,8 und im Vereinigten Königreich von 3,5 auf 3,4 (im Jahre 1980 waren es noch 4,3 Wohnungen). Sogar in der Schweiz geht der Wohnungsbau zurück, während sich gleichzeitig der Wohnungsmangel überall verstärkt. Es scheint, als würden die Investoren vor den Risiken eines volatilen freien Marktes zurückschrecken.

Der Rückgang des Wohnungsbaus bedrängt zahlreiche Haushalte. Doch die Gesellschaft ist noch nicht bereit, jeden seinem Schicksal gänzlich zu überlassen, und der politische Druck wird dem konjunkturellen Zyklus folgen. Die Behörden werden also wohl oder übel den Haushalten helfen müssen, die hart durch die neue Volatilität des Wohnsektors getroffen werden. In der Schweiz will man es mit persönlichen Beihilfen, sorgsam gezielt und also wirksamer und wirtschaftlicher. Auch hier versucht man nichts anderes als das, was in anderen Ländern schon vor zehn Jahren durchexerziert wurde.

Ernüchternde Bilanz der Selbsthilfe

Die Bilanz war dort mehr als ernüchternd. Erste bedrückende Erkenntnis: Die «gezielte» Subjekthilfe kommt den Staat nicht billiger zu stehen als die Objekthilfe, die sie ersetzt hat. In der Tat erfolgte die Reform in diesen Ländern zeitgleich mit einer starken konjunkturellen Abkühlung, die auf einmal zahlreiche Haushalte in die Kategorien beförderte, die Anspruch auf Subjekthilfe haben. Zweite, nicht minder bedrückende Erkenntnis: Dort, wo das Budget «Wohnung» des öffentlichen Sektors tatsächlich zurückgegangen ist, sind andere Sozialbudgets angeschwollen, um den Haushalten die höheren Mieten zahlen zu helfen, angefangen mit der Sozialfürsorge. Diese Erkenntnis schliesst die Schleife: Das Budget «Wohnen» des Sozialstaates ist wirklich einer seiner Pfeiler, der nur verschmälert werden kann, indem man die anderen dicker werden lässt. ■



Prof. Dr. Philippe Thalmann
Institut de recherche sur l'environnement construit (IREC), Eidg. Technische Hochschule Lausanne (ETHL)